

BULLETIN OFFICIEL DES IMPÔTS

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

7 S-4-06

N° 157 du 25 SEPTEMBRE 2006

BAUX CESSIBLES. IMPÔT DE SOLIDARITÉ SUR LA FORTUNE (ISF) (LOI D'ORIENTATION AGRICOLE N°2006-11 DU 5 JANVIER 2006).

(C.G.I., art. 885 H, 885 P et 885 Q)

NOR : BUD F 06 20468J

Bureau C 2

Les articles 885 H, 885 P et 885 Q du code général des impôts (CGI) exonèrent d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), sous certaines conditions, les biens ruraux loués par bail rural à long terme, les parts de groupements fonciers agricoles et de groupements agricoles fonciers.

L'article 2 de la loi d'orientation agricole (loi n°2006-11 du 5 janvier 2006) aménage ces dispositifs.

Ainsi, à compter du 7 janvier 2006, les biens donnés à bail cessible dans les conditions prévues par les articles L. 418-1 à L. 418-5 du code rural peuvent être exonérés d'ISF, sous réserve qu'ils remplissent les conditions prévues aux articles 885 H, 885 P et 885 Q du C.G.I.

B.O.I. liés : 7 S-1-03, 7 S-4-04 et 7 S-2-05.

La Directrice de la Législation Fiscale

Marie-Christine LEPETIT

•

- 1 -

25 septembre 2006

3 507157 P - C.P. n°817 A.D. du 7-1-1975

B.O.I.

I.S.S.N. 0982 801 X

DGI - Bureau L 3, 64-70, allée de Bercy - 75574 PARIS CEDEX 12

Directeur de publication : Bruno PARENT

Responsable de rédaction : Brice Cantin

Impression : S.D.N.C.

82, rue du Maréchal Lyautey - BP 3045 - 78103 Saint-Germain-en-Laye cedex

ANNEXE 1
CODE RURAL
(Partie législative)

Chapitre VIII : Dispositions particulières aux baux cessibles hors du cadre familial

Article L418-1

L'insertion dans le contrat de bail d'une clause autorisant le locataire à céder son bail à d'autres personnes que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 411-35 est subordonnée à la condition que ce contrat soit passé en la forme authentique et mentionne expressément que chacune des parties entend qu'il soit soumis aux dispositions du présent chapitre.

A défaut, la clause est réputée nulle et le bail n'est pas régi par les dispositions du présent chapitre. Les baux qui satisfont aux conditions prévues au premier alinéa sont régis, nonobstant toute convention contraire, par les dispositions du présent chapitre, ainsi que par les autres dispositions du présent titre qui ne leur sont pas contraires.

Toutefois, ne sont pas applicables aux biens immobiliers faisant l'objet de tels baux les articles L. 143-1 à L. 143-15 et L. 412-7 dès lors que le bail portant sur ces biens a été conclu depuis au moins trois ans. En outre, les parties peuvent déroger, par convention expresse au moyen de clauses validées par la commission consultative paritaire départementale des baux ruraux, aux articles L. 411-25 à L. 411-29, L. 415-1, L. 415-2 et L. 415-7. Elles peuvent également convenir d'une répartition différente de la charge du paiement des primes d'assurances contre l'incendie des bâtiments loués prescrites par le premier alinéa de l'article L. 415-3. Les parties sont libres de prévoir que le bailleur pourra acquérir par préférence le bail cédé isolément.

Article L418-2

La durée minimale du bail mentionné au premier alinéa de l'article L. 418-1 est de dix-huit ans. Son prix est constitué des loyers mentionnés à l'article L. 411-11 qui sont fixés entre les maxima majorés de 50 % et les minima prévus au même article.

Article L418-3

A défaut de congé délivré par acte extrajudiciaire dix-huit mois au moins avant son terme, le bail est renouvelé pour une période de cinq ans au moins. Ce congé est notifié sans que soient exigées les conditions énoncées à la section 8 du chapitre Ier du présent titre. Le bail renouvelé reste soumis aux dispositions du présent chapitre. Sauf convention contraire, ses clauses et conditions sont celles du bail précédent. En cas de désaccord entre les parties, le tribunal paritaire des baux ruraux statue sur les conditions contestées du nouveau bail.

Par dérogation au 1^o de l'article L. 411-53 et sauf en cas de raisons sérieuses et légitimes, constitue un motif de non-renouvellement ou de résiliation du bail un défaut de paiement du loyer et des charges aux termes convenus après une mise en demeure par acte extrajudiciaire restée infructueuse pendant trois mois. Néanmoins, le juge saisi par le preneur avant l'expiration de ce délai peut accorder, dans les conditions prévues aux articles 1244-1 et suivants du code civil, des délais de paiement durant lesquels l'action en résiliation est suspendue. Lorsque le bail n'est pas renouvelé à l'initiative du bailleur pour un motif autre que ceux prévus à l'article L. 411-53 du présent code ou à l'alinéa précédent, le bailleur paie au preneur une indemnité correspondant au préjudice causé par le défaut de renouvellement qui comprend notamment, sauf si le bailleur apporte la preuve que le préjudice est moindre, la dépréciation du fonds du preneur, les frais normaux de déménagement et de réinstallation ainsi que les frais et droits de mutation à payer pour acquérir un bail de même valeur.

Article L418-4

Le locataire qui entend procéder à la cession de son bail notifie au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, à peine de nullité de la cession et de résiliation du bail, un projet de cession mentionnant l'identité du cessionnaire pressenti et la date de la cession projetée.

Si le bailleur entend s'opposer pour un motif légitime au projet du preneur, il saisit le tribunal paritaire des baux ruraux dans un délai fixé par voie réglementaire. Passé ce délai, il est réputé accepter la cession. La cession ne peut intervenir au cours du délai mentionné à l'alinéa précédent, sauf accord exprès du bailleur.

Article L418-5

L'article L. 411-74 n'est pas applicable aux cessions des baux régis par le présent chapitre.

●

ANNEXE 2
CODE GENERAL DES IMPOTS

- Article 885 H :

Les exonérations prévues en matière de droits de mutation par décès par les articles 787 B et 787 C, le 1 et les 3°, 4°, 5°, 6° et 7° du 2 de l'article 793 et par les articles 795 A et 1135 bis ne sont pas applicables à l'impôt de solidarité sur la fortune.

Toutefois les dispositions du 3° du 1 du même article relatives aux parts d'intérêts détenues dans un groupement forestier sont applicables lorsque ces parts sont représentatives d'apports constitués par des biens mentionnés audit 3°.

Les biens donnés à bail à long terme dans les conditions prévues aux articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 416-9 du code rural **et ceux donnés à bail cessible dans les conditions prévues par les articles L. 418-1 à L. 418-5 du même code**, qui ne sont pas en totalité qualifiés de biens professionnels en application de l'article 885 P, sont exonérés d'impôt de solidarité sur la fortune à concurrence des trois quarts lorsque la valeur totale des biens loués quel que soit le nombre de baux n'excède pas 76 000 euros et pour moitié au-delà de cette limite, sous réserve que la durée du bail soit au minimum de dix-huit ans et que les descendants du preneur ne soient pas contractuellement privés de la faculté de bénéficier des dispositions de l'article L. 411-35 du code rural.

Sous les conditions prévues au 4° du 1 de l'article 793, les parts de groupements fonciers agricoles et de groupements agricoles fonciers, soumis aux dispositions de la loi complémentaire à la loi d'orientation agricole n°62-933 du 8 août 1962 et de la loi n° 70-1299 du 31 décembre 1970 relative aux groupements fonciers agricoles, qui ne sont pas en totalité qualifiés de biens professionnels en application de l'article 885 Q sont, sous réserve que ces parts soient représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole et que les baux à long terme **ou les baux cessibles** consentis par le groupement répondent aux conditions prévues au troisième alinéa, exonérées à concurrence des trois quarts, si la valeur totale des parts détenues n'excède pas 76 000 euros et pour moitié au-delà de cette limite.

- Article 885 P :

Les biens donnés à bail à long terme dans les conditions prévues aux articles L. 416-1 à L. 416-6, L. 416-8 et L. 416-9 du code rural et ceux donnés à bail cessible dans les conditions prévues par les articles L. 418-1 à L. 418-5 du même code sont considérés comme des biens professionnels à condition, d'une part, que la durée du bail soit au minimum de dix-huit ans et, d'autre part, que le preneur utilise le bien dans l'exercice de sa profession principale et qu'il soit le conjoint du bailleur, l'un de leurs frères et soeurs, l'un de leurs ascendants ou descendants ou le conjoint de l'un de leurs ascendants ou descendants.

Les biens ruraux donnés à bail, dans les conditions prévues aux articles du code rural précités, à une société à objet principalement agricole contrôlée à plus de 50 % par les personnes visées au premier alinéa, sont considérés comme des biens professionnels à concurrence de la participation détenue dans la société locataire par celles des personnes précitées qui y exercent leur activité professionnelle principale.

Les biens ruraux, donnés à bail dans les conditions prévues au premier alinéa, lorsqu'ils sont mis à la disposition d'une société mentionnée au deuxième alinéa ou lorsque le droit au bail y afférent est apporté à une société de même nature, dans les conditions prévues respectivement aux articles L. 411-37 et L. 411-38 du code rural, sont considérés comme des biens professionnels dans les mêmes proportions et sous les mêmes conditions que celles définies par ce dernier alinéa.

- Article 885 Q :

Sous les conditions prévues au 4° du 1 de l'article 793, les parts de groupements fonciers agricoles et de groupements agricoles fonciers soumis aux dispositions de la loi complémentaire à la loi d'orientation agricole n°62-933 du 8 août 1962 et de la loi n° 70-1299 du 31 décembre 1970 relative aux groupements fonciers agricoles sont considérées comme des biens professionnels, sous réserve que ces parts soient représentatives d'apports constitués par des immeubles ou des droits immobiliers à destination agricole **et que les baux consentis par le groupement ainsi que leurs preneurs répondent aux conditions prévues à l'article 885 P.**

Lorsque les baux répondant aux conditions prévues à l'article 885 P ont été consentis à une société à objet principalement agricole contrôlée à plus de 50 % par les personnes visées au premier alinéa, les parts du groupement sont considérées comme des biens professionnels à concurrence de la participation détenue dans la société locataire par celles des personnes précitées qui y exercent leur activité professionnelle principale.

Lorsque les biens ruraux donnés à bail dans les conditions prévues au premier alinéa sont mis à la disposition d'une société mentionnée au deuxième alinéa ou lorsque le droit au bail y afférent est apporté à une société de même nature, dans les conditions prévues respectivement par les articles L. 411-37 et L. 411-38 du code rural, les parts du groupement sont considérées comme des biens professionnels dans les mêmes proportions et sous les mêmes conditions que celles définies par ce dernier alinéa.